

**最近の裁判例から** (10)―借主の迷惑行為と信頼関係破壊―**賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除及び解除後の使用料相当損害金等の賠償請求が認められた事例**

(東京地判 令4・4・28 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸マンションの借主の階下の住人への騒音被害及び貸主への脅迫的言動が信頼関係の破壊に当たるとして、貸主の賃貸借契約の解除及び賠償請求を認めた事例（東京地裁 令和4年4月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

令和2年6月、貸主X（原告、個人）は、借主Y1（被告、個人）との間でマンションの一室について、賃貸期間2年、賃料17.3万円で賃貸借契約を締結した。

本物件には、Y1が入居した直後から、Y2（被告、個人）を含む複数の人物が頻繁に出入りし、深夜の時間帯に作業音のような騒音を立てる等の迷惑行為があった。そのため、本物件の階下の居住者から騒音の苦情がXに入り、XはY1に口頭で注意を行った。

その後も騒音が継続したため、Xは、契約違反の旨を記載した通知書をY1に渡し、Y1から署名のうえ返送を受けた。その際に、Y1とY2との同居が判明したので、Xは、賃料を5千円加算し、Y2を同居人として認め、騒音に注意するとした同意書を取り交わした。

令和3年2月、Xは、継続する騒音について、Y1、Y2及びY1の知人らとファミリーレストランで話し合いを行った。Xが敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、Y2は「Y1をこんなめにさせたのは、あんたのせいだ。敷物はしかねえよ」、「Y1

を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってんだよ」などと怒鳴り、Xに本物件及び移転先への転居費用等を請求した。さらに、「Y1は仕事だって行ってないんですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。Xは、一定期間Y1に連絡しない、連絡した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書にその場で署名させられた。

騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は令和3年3月に退去したが、Xはそこに新たな入居者を入れることができなかった。

Xは、令和3年5月に賃貸借契約の解除をY1に請求し、その後、契約解除から明渡しまでの本物件の使用料損害金（約定：賃料の2ヶ月分相当）215万円余、階下の居住者の退去に伴う逸失利益129万円余、騒音、脅迫的言動に伴うXの治療費及び通院慰謝料105万円余、防犯カメラ設置費用37万円余、弁護士費用110万円など合計599万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

**2 判決の要旨**

裁判所は、次のように判示して、Xの請求につき421万円余を認容した。

（階下への騒音等の迷惑行為）

階下居住者は就寝中の深夜、階上から足音や物を引きずるような音が聞こえるなどして睡眠が妨げられた。その苦情を受けXがY1に口頭で注意したが騒音は止まなかった。X

が、騒音を立てる行為が契約違反となる旨通知書で警告をし、Y 1 は異議なしとして署名のうえ返送した。同居人 Y 2 がいることが判明し、同意書により騒音への注意と管理費の加算を認めた。その後も騒音が止まず、階下居住者が退去した。

これらによれば、Y 1 らが騒音を発生する迷惑行為を行ったことが認められ、これは、Y 1 との関係では、賃貸借契約及び管理規約の条項に違反する「共同住宅の秩序を乱す行為」、「騒音により近隣に迷惑を及ぼす行為」に当たるから債務不履行を構成し、Y 2 との関係では不法行為の成立が認められる。

(X への脅迫的言動)

騒音への改善措置を求める話合いの席で、Y 1 らが X に「建物に住めない状況になった、Y 1 が休業するに至った」として X に責任を取るように迫り、転居費用、休業補償、慰謝料等の支払いを求めたうえ、請求金額を提示しているもので、X が支払義務を負わないものについてあえて高額な請求をしている。X は Y 1 らの言動により、理不尽な内容の書面を作成するほどに困惑した状態に陥っていたものと言うことができる。

これらによれば、話合いにおける Y 1 らの言動は、賃貸借契約の契約条項に違反する「自ら又は第三者を利用して相手方に対する脅迫的な言動を用いる行為」、「偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害する行為」に当たるから、Y 1 との関係では債務不履行を構成し、Y 2 との関係では不法行為の成立が認められる。

(X に生じた損害)

Y 1 に債務不履行があり X との信頼関係は破壊されたものといえるから、Y 1 は、令和 3 年 5 月の X からの契約解除の意思表示により賃貸借契約は請求日をもって終了したと認められ、請求日から明渡しまで賃貸借契約の

契約条項に基づき使用料相当損害金 215 万円余の支払い義務を負う。

また、X は、階下居住者が退去した後も、同様の苦情が発生することをおそれて同室を賃貸することができなかったと認められ、129 万円余の損害が認められる。

X の治療費等については、病院の受診が脅迫的言動のあった日より前であることを考慮すると Y 1 らの債務不履行等により生じたものと直ちに認めることはできない。

防犯カメラ設置費用 37 万円余は事実関係を把握するため必要であったと認められる。

上記認定された損害額を前提とすると Y 1 らの債務不履行ないし不法行為と相当因果関係のある弁護士費用の額は 38 万円とするのが相当である。

### 3 まとめ

本件では、借主らの騒音及び脅迫的言動について借主らの債務不履行や不法行為の成立が認定され、貸主の契約解除請求日での即日解除による賃料等の 2 倍相当の約定に基づく損害金や階下居住者の退去に伴う逸失利益も損害賠償として認められている。

賃貸住宅の借主による騒音等の迷惑行為により契約解除・明渡しが争われた事例としては、「貸主が、深夜早朝に騒音を発生する等の迷惑行為を繰り返し共同生活の秩序を乱す借主に契約の解除を求め、建物明渡しと賃料相当損害金の支払いが認められた事例」（東京地判平 30・8・23 ウエストロージャパン）、「近隣に騒音被害等を与えていた公営住宅の借主に対して貸主が建物明け渡し請求を行い認められた事例」（東京地判平 25・3・18 RETIO92-130）があるので参考にされたい。

(調査研究部次長)